| Modernes Bürogebäude mit ca. 2.714 m² | Wien Donaustadt



Objektnummer: 1170909/5

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schillingstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2010
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	2.714,00 m²
Heizwärmebedarf:	36,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaltmiete (netto)	27.140,00 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	6.785,00 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten sind als zirka Angaben zu verstehen.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

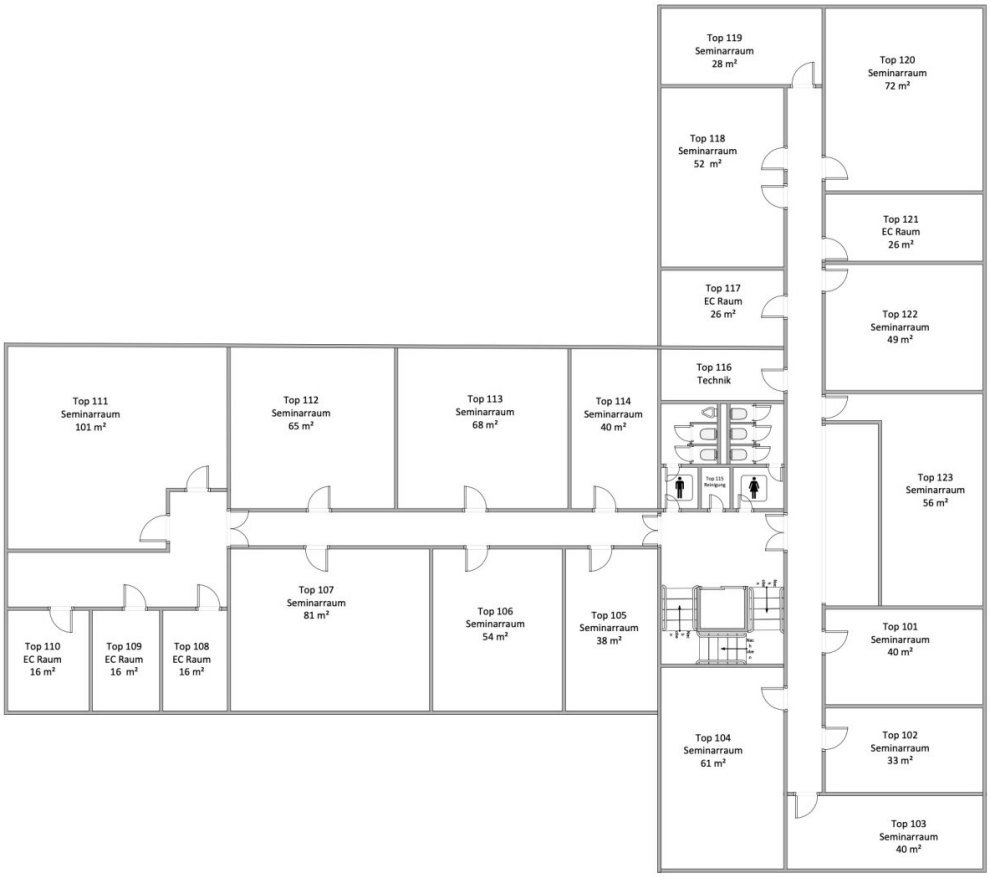
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

DECUS
IMMOBILIEN



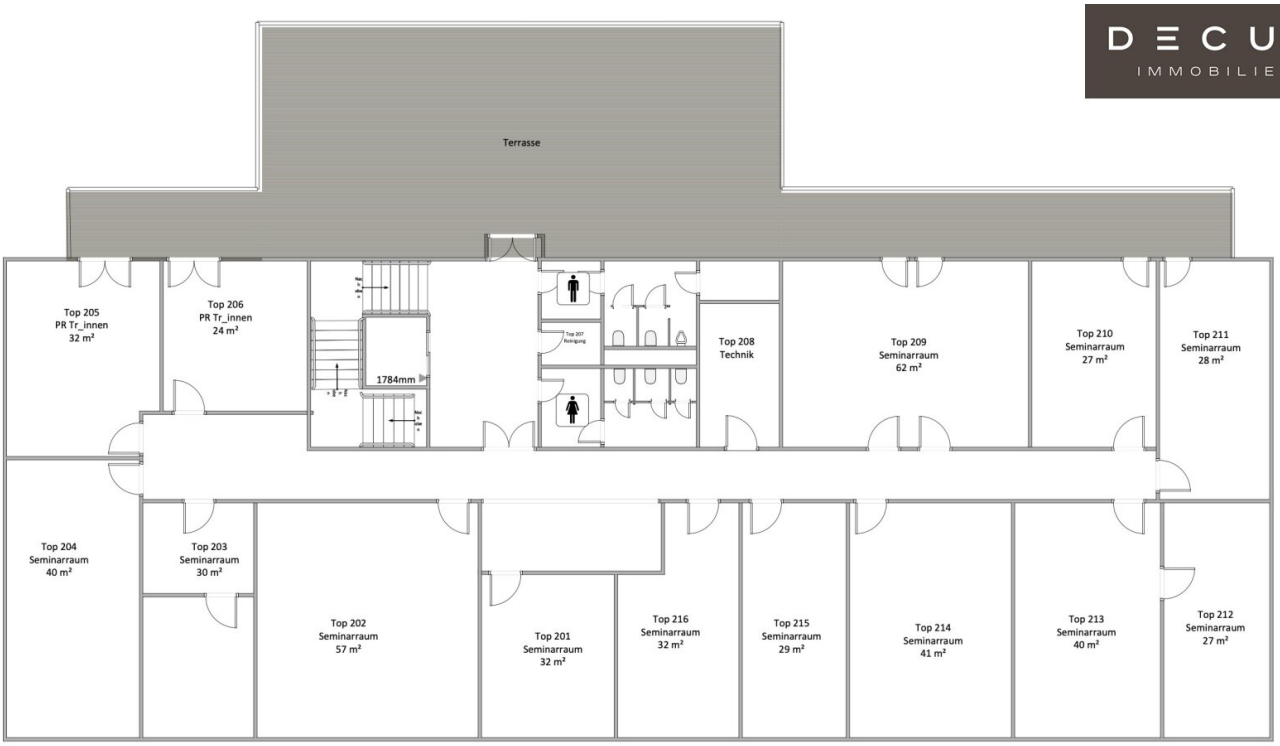
	Schilling Strasse
Raumplan	**EG**

DECUS
IMMOBILIEN



	Schilling Strasse
	1OG

DECUS
IMMOBILIEN



	Schilling Strasse
	2OG

Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Angeboten wird eine Bürofläche mit einer Bürofläche von ca. **2.714 m².** Das 2010 errichtete Bürogebäude überzeugt durch eine flexible, funktionale Struktur und einen **repräsentativen Eingangsbereich**.

Die Lage im **Betriebsgebiet Kagran** zwischen Wagramer Straße und **S2** bietet gute Voraussetzungen für Ihren Unternehmensstandort in Wien Donaustadt.

Der repräsentative Eingangsbereich bietet Raum für den **Empfang** von Kunden und Geschäftspartnern und kann auch für Vorführungen und Verkaufszwecke genutzt werden. Ein Aufenthaltsraum mit zugehöriger Teeküche im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot.

Die flexible Gebäudestruktur ermöglicht es, die Raumaufteilung auf Ihre Arbeitsabläufe abzustimmen. Die konkrete Organisation von Arbeitsplätzen, Besprechungsbereichen und Gemeinschaftsflächen lässt sich anhand der Grundrisse und im Rahmen einer Besichtigung gemeinsam prüfen.

Die **aktuell verfügbaren Flächen** erstrecken sich vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss und umfassen insgesamt **ca. 2.714 m²**. Im EG befindet sich der Empfang und im 1. und 2. Stockwerk befinden sich gut ausgestattete, flexible Büroeinheiten.

Die Büroräume werden über Ventilheizkörper beheizt und über Gebläsekonvektoren gekühlt. Außen liegende Aluminiumlamellen an der Ost-, West- und Südfassade dienen als **Sonnenschutz** und unterstützen ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Die **Raumhöhe** im Erdgeschoß beträgt knapp 4m.

Die **Betriebskosten** sind als zirka Angaben zu verstehen.

Stellplätze:

Ca. 20 Stellplätze vor dem Haus verfügbar.

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 36,70kWh/m².a

Verkehrsanbindung:

Die Schillingstraße liegt in einem gewerblich geprägten Umfeld im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Wagramer Straße sowie die Schnellstraßen S1 und S2 sind laut Lagebeschreibung in wenigen Minuten erreichbar. Über die A23 und die Praterbrücke besteht eine Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt.

Die Buslinie 27A hält laut Standortbeschreibung in unmittelbarer Nähe an der Station Rautenweg / Hermann-Gebauer-Straße und bietet eine Verbindung zur U1-Station Rennbahnweg. Die Buslinie 28A führt zur U1-Station Aderklaa.

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern

besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap